

halter

Mieterhandbuch

„Hasenmatt“ Hasenmattstrasse 1,3,5,9
2540 Grenchen

Herzlich Willkommen

Wir möchten Sie herzlich in Ihrer neuen Wohnung begrüßen und freuen uns, Ihnen diesen Ordner zu überreichen. Er bietet Ihnen die Möglichkeit, sich mit Ihrem neuen Lebensraum vertraut zu machen, dessen Funktionsweise zu verstehen und ihn vollständig in Besitz zu nehmen.

Unser gemeinsamer Wunsch ist es Immobilien zu erhalten und aufzuwerten.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Sie auf verschiedene Tipps bzgl. der Instandhaltung, der für die zahlreichen Ausstattungsgegenstände zu beachtenden Pflegehinweise, der Einzelheiten zu den für die Wohnung geltenden Garantien aufmerksam machen.

Der Zustand Ihrer Wohnung ist von der Instandhaltung abhängig, die Sie ihr zukommen lassen. Eine Wohnung lebt und altert mit der Zeit (Verschleiß, klimatische Belastungen, etc.). Diesen schädigenden Einflüssen ist am besten durch gute Pflege vorzubeugen. Sie finden in diesem Ordner daher auch einige Pflegetipps.

Inhalt

1. Pflege und Instandhaltung Ihrer Wohnung

- Fenster aus Kunststoff / Metall
- Fenster | Lüften
- Fenster | thermischer Glasbruch
- Fassade
- Metallgeländer
- Lamellenstoren
- Ausstellmarkise
- Elektro | Gegensprechanlage
- Wärmeverteilung | Fußbodenheizung
- Ventilator Bad
- Sanitäranlagen
- Waschmaschine / Trockner
- Küchen
- Wänden und Decken
- Innere Schreinerarbeiten | Wohnungseingangstüren
- Innere Schreinerarbeiten | Innentüren
- Innere Schreinerarbeiten | Garderoben / Schränke
- Geflieste Boden- und Wandbeläge
- Bodenbeläge aus Holz | Parkett
- Keramische Platten Balkone

2. Information zu Gemeinschaftsbereiche

- Keller | Kellerabteil
- Flachdächer
- Lift
- Briefkastenanlage / Klingelanlage
- Einstellhalle / Handsender

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Fenster aus Kunststoff / Metall

Fensterrahmen

laufende Instandhaltung

Bei regelmässiger Pflege (mehrmals jährlich) bleibt der Kunststoff dauerhaft schön. Die Oberflächen werden mit einem schonenden Reinigungsmittel und viel Wasser gereinigt. Verwenden Sie nie scheuernde Putzmittel. Nach der Reinigung waschen Sie die Rahmen mit einem weichen Tuch und warmem Wasser ab, verwenden Sie keinen trockenen Lappen, ansonsten kann sich der Kunststoff statisch aufladen.

Beschläge

laufende Instandhaltung

Um Verschleiss zu vermeiden fetten oder ölen Sie regelmässig (mindestens einmal jährlich) alle beweglichen Teile im Flügel und Rahmen. Verwenden Sie säure- und harzfreie Fette bzw. Öle (Nähmaschinenöl). Die Beschläge sind vor dem Fetten / Ölen mit einem Lappen zu reinigen. Sicherheitsrelevante Beschlagsteile sind regelmässig auf festen Sitz zu prüfen und auf Anpressdruck zu kontrollieren. Je nach Erfordernis sind die Befestigungsschrauben nachzuziehen bzw. abgenützte Teile auszutauschen. Die Einstellarbeiten an den Beschlagsteilen, vor allem an den Ecklagern und -bändern sowie das Austauschen von Teilen sollten durch einen Fachmann ausgeführt werden.

Dichtungen

laufende Instandhaltung

Die Gummidichtungen sind aus hochwertigem, dauerelastischem Material, diese werden mit einem feuchten Tuch gereinigt.

Glas

laufende Instandhaltung

Verunreinigungen auf der Glasoberfläche können Sie mit einem weichen Schwamm und viel warmer Seifenlauge ablösen. Für normale Verschmutzungen können handelsübliche Glasreiniger verwendet werden. An Glas niemals Reinigungsmittel mit Scheuer- oder Schürfbestandteilen oder Rasierklingen, Stahlspachtel oder andere metallische Gegenstände verwenden.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Fenster aus Kunststoff | Lüften

Lüften

Vor allem in den kalten Monaten kann es zu Kondenswasserbildung in den Wohnungen kommen. Mögliche Folgen dieser Kondenswasserbildung sind Feuchtigkeitsschäden und -mängel wie:

- Schimmelpilzbefall an Fensterteilen und Innen- und Aussenwänden
- Niederschläge / Kondenswasserbildung an der Fensterinnenseite
- Fleckenbildung an Innen- und Aussenwänden
- Ablösungen der Tapeten
- Feuchtigkeitsschäden an Möbeln

Viele dieser Erscheinungen sehen nicht nur unschön aus, sie können auch Ihre Gesundheit gefährden und sind unhygienisch.

Raumluft enthält immer einen gewissen Anteil an (unsichtbarem) Wasserdampf. Je kälter die Luft ist, desto weniger Wasserdampf kann sie aufnehmen. Wird die Luft abgekühlt, scheidet sie Wasserdampf aus, der sich vor allem an kalten Bauteilen wie Fensterscheiben, der Innenseite von kalten Aussenwänden und Türen niederschlägt. Besonders gefährdet sind Wände, Decken, Nischen und Oberflächen von Aussenwänden hinter eng anstehenden Möbeln, da geringe Luftzirkulation die Abkühlung und die Kondenswasserbildung fördert. Reichert sich die Raumluft mit Feuchtigkeit an, bildet sich ebenfalls Kondenswasser. Ein solcher Anstieg der Raumfeuchtigkeit kann durch Wasserdampf aus der Küche oder dem Bad, den Pflanzen oder vom Mensch selbst kommen. In einem kalten Schlafzimmer kann allein durch die menschliche Atmung und Transpiration Kondenswasser entstehen.

Wichtig ist in jedem Fall: Kein Trocknen von nasser Wäsche in der Wohnung!

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Fenster aus Kunststoff | Lüften

Die Hauptursache der vermehrten Kondenswasserbildung hat 2 Gründe:

- Optimal abgedichtete Gebäudehüllen (Fassaden, Dächer, Fenster, Türen). Der früher übliche Luftaustausch aufgrund von undichten Stellen in der Gebäudehülle fällt heute weg.
- Ungenügendes und / oder fehlerhaftes Lüften.

Je dichter eine Gebäudehülle ist, desto wichtiger ist regelmässiges Lüften. Die hohe Feuchtigkeit muss durch gezieltes Lüften unter Berücksichtigung des Energiesparens nach aussen abgeführt werden

laufende Instandhaltung

- Richtig lüften bedeutet: die Fenster 3 – 5 mal pro Tag während 5 Minuten ganz öffnen (**Stosslüften**). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie!
- Je kälter es draussen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.
- Wenn möglich, gleich morgens nach dem Aufstehen lüften. Dann ist die Feuchtigkeit noch nicht so stark in die Wände und Möbel eingedrungen und kann leichter nach draussen weggelüftet werden.
- Nicht von einem Zimmer ins andere, sondern nach draussen lüften.
- Bei innenanliegendem Bad ohne Fenster, sollte auf dem kürzesten Weg durch ein anderes Zimmer nach draussen gelüftet werden. Besonders nach dem Baden und Duschen sollte sich der Wasserdampf nicht in der Wohnung verteilen.
- Entstehen grössere Mengen an Wasserdampf (z.B. beim Kochen), diese möglichst rasch nach draussen ablüften. Achten Sie darauf, die Zimmertüren zu schliessen, damit sich der Dampf nicht in der Wohnung verteilt.
- Nach dem Bügeln lüften.
- Auch bei Regen lüften. Die kalte Aussenluft ist trockener als die warme Zimmerluft.
- Bildet sich Kondenswasser auf der Innenscheibe, ist das ein Zeichen dafür, dass solide Fenster eingebaut wurden, aber auch, dass die Zimmerluft zu feucht ist. Folglich muss dringend gelüftet werden.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Fenster aus Kunststoff | Lüften

- Es herrschen folgende Richtwerte für eine ideale Raumtemperatur:
Schlafräume: 17° - 20° C
Wohnräume und Küche: 20° – 21° C
Bad: 22° C
Ein Grad höhere oder tiefere Zimmerlufttemperatur bedeutet etwa 6 Prozent mehr oder weniger Heizkosten.
- Haben Sie gut schliessbare Rollläden und lassen Sie diese jeden Abend herunter, können Sie ebenfalls 5 – 10 % Energie sparen.
- Grosse Möbel sollten nicht an kalte Aussenwände gestellt werden, da diese die Luftzirkulation behindern und sich somit Kondenswasser bildet. Ideal ist die Platzierung von Möbeln mit einem Abstand von 5-10 cm von der Wand entfernt.
- Mit einem Hygrometer können Sie kontrollieren, ob die Luftfeuchtigkeit zu hoch ist. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte möglichst zwischen 40 und 60 % liegen.

Bereits vorhandener Schimmel kann nicht mehr weggelüftet werden!

Regelmässiges Lüften verhindert Feuchtigkeitsschäden, erhöht die Lebensdauer Ihrer Wohnung und Einrichtung und verhindert gesundheitliche Schäden..

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Fenster aus Kunststoff | thermischer Glasbruch



Thermischer Glasbruch

Starke ungleichmäßige Erwärmungen (Teilbeschattung) können im Glas zu hohen Spannungen führen und im Extremfall einen so genannten Thermoschock, d.h. einen Glasbruch infolge thermischer Überbelastung auslösen.

Um einen thermischen Glasbruch zu verhindern sollten Sie folgendes vermeiden:

- Bemalen oder Bekleben von Scheiben, v.a. bei Verwendung dunkler Farben
- raumseitige Teilabdeckung durch innenliegende Jalousie direkt an der Scheibe oder durch Poster, Schilder, Plakate, großes Pflanzenblatt direkt auf der Scheibe
- Gegenstände wie Möbel direkt hinter der Scheibe zu platzieren

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Fassade



Fassade

Es sind keinerlei Befestigungen in die Fassade erlaubt. Verschmutzungen auf der Fassade sind möglichst mit Leitungswasser zu entfernen

Pflege und Instandhaltung der Wohnungen

Verputzte Aussenwärmedämmung



Verputzte Außenwärmedämmung

Die Fassaden mit ihrer Art der Oberflächenbehandlung, der Farbe, Öffnungen, Brüstungen, etc. sind Bestandteil der Baubewilligung und dürfen in keiner Weise ohne Zustimmung der Eigentümerschaft und der zuständigen Behörde verändert werden.

laufende Instandhaltung

Es ist keine besondere Pflege erforderlich.

Die Fassade sind mit einer Außenwärmedämmung ausgestattet, die die Dichtigkeit und den Wärmeschutz für das gesamte Gebäude gewährleistet. Daher dürfen keine Gegenstände ohne Zustimmung eines Spezialisten / Verwaltung an der Fassade befestigt werden; die Fassade darf mit keiner Wärmequelle in Berührung kommen.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Metallgeländer



Metallgeländer

Die Metallgeländer weisen eine einbrennlackierte Oberfläche auf.

laufende Instandhaltung

Verwenden Sie für die Reinigung keine Mittel mit unbekannter Zusammensetzung. Keinesfalls dürfen stark saure oder alkalische Reinigungsmittel benutzt werden (z.B. Allesreiniger oder Fettlöser). Außenliegende Bauteile sollten regelmässig gereinigt werden, um Ablagerungen zu vermeiden.

Es darf nur sauberes, kaltes Wasser benutzt werden, eventuell unter Zufügung eines neutralen Reinigungsmittels (PH7), mit Hilfe eines weichen Schwammes, eines Microfasertuches oder einer weichen Bürste. Verwenden Sie nicht kratzende und scheuernde Reinigungsmittel. Bei der Verwendung von neutralem Reinigungsmittel ist es notwendig, dass Sie mit sauberem, kaltem Wasser nachspülen.

Fettige, ölige oder rußartige Substanzen können Sie mit Benutzung von Waschbenzin oder mit Isopropylalkohol (IPA) entfernen.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Lamellenstoren

Lamellenstoren

laufende Instandhaltung

Die Lamellenstoren werden mit Handkurbel oder elektrisch bedient, die Abschlussfläche muss freigehalten werden.

Die Reinigung erfolgt mit einem feuchten Tuch.

Die Storen sind nicht vollkommen lichtundurchlässig und tauchen den Raum nicht in völlige Dunkelheit, Lamellenstoren dienen als Sicht- und Blendschutz.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Sonnenstoren

Sonnenstoren Bereich Terrasse

laufende Instandhaltung

Die Sonnenstoren werden mit Handkurbel bedient.

Die Handkurbel muss nach Gebrauch abgelegt werden, da sie ansonsten durch einen Windstoss gegen die Fassade oder Fenster schlagen kann, hierdurch diese beschädigt werden können.

Bitte unbedingt die Storen während Ihrer Abwesenheit sowie bei Wind und Regen vollständig zusammenklappen / einfahren, damit die Storen nicht abreißen oder beschädigt werden.

Wenn das Tuch nass geworden ist, sollte es möglichst rasch getrocknet werden, im nassen Zustand die Store bitte nicht einklappen / einfahren.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Elektro



Elektro

Der Sicherungskasten befindet sich im Reduit oder im Bereich der Garderobe Ihrer Wohnung. Anhand der Legende können Sie die Zugehörigkeit der jeweiligen Sicherungen eruieren.

Die Elektrohauptverteilung befindet sich im Untergeschoss, hier befindet sich auch der Elektrozähler Ihrer Wohnung. Nur der Hauswart oder eine beauftragte Firmen, haben Zutritt zum Elektroraum oder dürfen Arbeiten an der Elektroinstallation vornehmen.

Bei Stromausfällen gehen Sie wie folgt vor:

Totalausfall

Prüfen Sie zunächst die benachbarten Wohnungen, um festzustellen, ob ein Netzstromausfall vorliegt. Wenn es sich um einen generellen Stromausfall handelt, wenden Sie sich an die Verwaltung.

Teilausfall

Wenn der Leitungsschutzschalter ausgelöst wird:

- Bedeutet dies, dass der Stromverbrauch zu hoch ist und Sie die bezugsberechtigte Leistung überschreiten. Anschließend müssen Sie die größten Energieverbraucher abschalten und den Schutzschalter wieder einschalten.

- Möglicherweise ist eines Ihrer Geräte defekt. Der betreffende Schutzschalter signalisiert Ihnen den Kurzschluss oder das defekte Gerät.

Sicherheitsnachweis nach NIV

Ihre Anlage wurde nach NIV (Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallation) geprüft und hat einen anerkannten Sicherheitsnachweis erhalten. Aus diesem Grund kann jede Änderung an Ihrer Elektroanlage zu einer Aberkennung dieses Sicherheitsnachweises führen und die Garantieansprüche in Frage stellen.

Anlage

Übersichtsschema Unterverteilung Sicherungskasten & Media

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Elektro



Multimedia

Glasfaseranschluss | Router | LAN-Verbindungen

Glasfaseranschlüsse sind bis zu der entsprechenden OTO Dose im UV geführt. Das Glasfaserkabel wird vom Glasfaseranschluss zum Router geführt.

Vom Router werden die LAN-Verbindungen mit Hilfe der RJ45-Patchkabel erschlossen. Die LAN-Anschlüsse in den Zimmern sind somit mit dem Netzwerk erschlossen.

Das W-LAN Signal wird direkt vom Router gesendet.

Die Router sind nicht Bestandteil der Mietsache und muss vom Mieter selber organisiert werden.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Elektro I Gegensprechanlage



Elektro I Gegensprechanlage

Ihre Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet, mit der Sie mit den Besuchern im Erdgeschoss an der Briefkasten- / Klingelanlage kommunizieren können.

Mit dem „Schlüsselzeichen“ kann zudem die Haupteingangstüre entriegelt werden

Kurzanleitung Gegensprechanlage siehe nächste Seite

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Elektro I Gegensprechanlage Kurzanleitung

Geräteaufbau

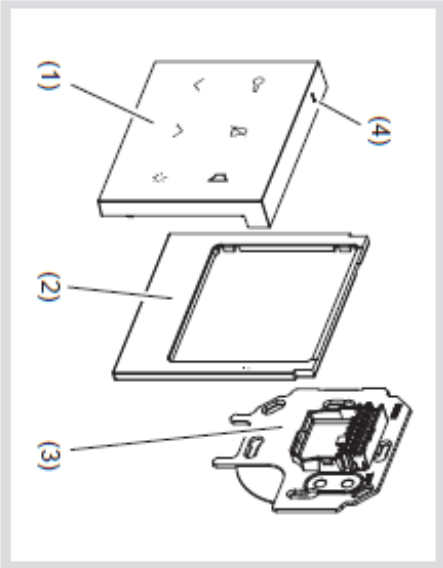


Bild 1: Geräteaufbau

- (1) Innenstation (Bedienteil)
- (2) Designrahmen (nicht im Lieferumfang)
- (3) Tragplatte mit Anschluss-Klemmblock
- (4) Mikrofon

Funktion

Die Innenstation Audio ist ein Gerät für das 2Draht-Bussystem. Sie kann mit Türstationen und weiteren Innenstationen kommunizieren und Türöffner entriegeln.

Bestimmungsgemäßer Gebrauch

- Für die Aufputz-Montage auf ebenem Untergrund oder Montage auf Gerätedose nach DIN 49073
- Ausschließlich zum Gebrauch in tropf- und spritzwasserfreien Innenbereichen geeignet
- Nicht kompatibel zu Türkommunikations-Anlagen anderer Hersteller

Produkteigenschaften

- Touch-Bedienfeld mit 6 Symboltasten, 3 davon beleuchtet
- Freisprechen oder Push-to-Talk
- Rufonlautstärke und Mikrofonempfindlichkeit einstellbar
- 16 Rufmelodien, individuell zuweisbar
- Anschluss für Etagen-Klingeltaster
- Etagenruf-Weiterleitung
- Parallelbetrieb (insgesamt max. 3 gleich adressierte Innenstationen)
- Internrufe zu anderen Innenstationen
- Lichttaste zur Ansteuerung des Licht-Relaiskontaktes der Strangversorgung

Bedienung

Bedienkonzept

Jede der 6 Symboltasten auf dem Bedienfeld (Bild 2) entspricht einem touch-sensitiven Bereich. Zur Ausübung ihrer Funktion benötigt sie einen Tastendruck mit taktiller Rückmeldung.



Bild 2: Bedienfeld

Alle Grundfunktionen sind direkt über die jeweilige Symboltaste aufrufbar:

Symboltaste	Funktion
Türöffner-Taste ¹⁾	Tür entriegeln
leuchtet	Tür kann entriegelt werden
Mute-Taste ²⁾	Rufon stumm-schalten
blinkt	Rufon stummgeschaltet
Sprechen-Taste ²⁾	Ruf annehmen, Gespräch beenden, Internruf-Modus einschalten
blinkt	eingehender Ruf, Internruf-Modus eingeschaltet
leuchtet	Gesprächs-verbindung aktiv
Einstelltaste runter	Wert verringern, Internruf F/E einleiten
Einstelltaste hoch	Wert erhöhen, Internruf F/F einleiten
Lichttaste ²⁾	Licht einschalten ¹⁾ , Einstellmodus beenden

¹⁾ erfordert entsprechende Installation

²⁾ mit Quitterungston

Tabelle 1: Bedienfeld-Tasten

Zusätzlich geben die Tasten nach Betätigung eine akustische Rückmeldung:

- 1 Quitterungston = Funktion verfügbar
- 3 kurze Töne = Funktion nicht verfügbar
- 3 wiederkehrende Töne = Internruf-Modus

Durch gleichzeitiges Drücken der Tasten + wird der Einstellmodus aktiviert (siehe Audioeinstellungen).

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Wärmeverteilung I Fussbodenheizung



Fußbodenheizung

Ihre Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Damit sich die Wärme kontinuierlich in allen Räumen verteilt, wurde im Unterlagsboden Ihrer Wohnung Rohre verlegt, in denen Wasser zirkuliert. Das in Ihrem Heizsystem zirkulierende Warmwasser wird von der Wärmepumpe in der Zentrale bereitgestellt.

Die Fußbodenheizung ist ein System, das dem Verbraucher hohen Komfort bietet und – anders als Heizkörper – für eine gleichmäßige Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung sorgt. Allerdings ist zu beachten, dass dieses Heizsystem eine gewisse Trägheit aufweist, die beim Einstellen des Systems berücksichtigt werden muss. Änderungen, die Sie an der Einstellung Ihrer Fußbodenheizung vornehmen, sind effektiv erst nach 24h bis 48h spürbar.

Einstellung

Die Temperatur, mit der das Warmwasser in den Heizungsrohren zirkuliert, wird vom Regler der Wärmepumpe in Abhängigkeit der Aussentemperatur (Sollwertverschiebung) berechnet.

Ihre Wohnung ist mit Raumtemperaturreglern ausgestattet und ermöglicht Ihnen generell eine Einstellung von +2 oder -2 Grad in Bezug auf die Solltemperatur. In keinen Fall ist es erforderlich, Änderungen am Heizungsverteiler vorzunehmen, dies ist ausschließlich durch den Anlagebetreiber, respektive einer Fachfirma vorzunehmen.

Ein- und Ausschalten der Fußbodenheizung

Um einen übermäßigen Energieverbrauch zu vermeiden, schaltet sich Ihre Fußbodenheizung je nach Außentemperatur automatisch ein und aus. Die Einschalttemperatur wird an der Regelung parametrisiert und standardmäßig auf 18°C eingestellt. Sobald die Außentemperatur unter 18°C sinkt, schaltet sich Ihre Fußbodenheizung ein; sobald die Außentemperatur über 18°C steigt, schaltet sich die Fußbodenheizung aus.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Wärmeverteilung I Fussbodenheizung

laufende Instandhaltung

Ihre Fußbodenheizung bedarf keiner besonderen Wartung.

Der Wärmezähler ist im Fussbodenheizungsverteiler eingebaut.
Der Verteiler befindet sich im Boden der Garderobe

Bei Heizungsausfall wenden Sie sich an die Verwaltung.

Die Fußbodenheizung ist ein in den Unterlagsboden eingelegtes Rohrleitungssystem, so dass der Boden auf keinen Fall angebohrt werden darf, damit die Gefahr einer Beschädigung des Systems vermieden wird.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Ventilator Bäder



Ventilator Bäder

laufende Instandhaltung

Das Lüftungsgerät besitzt einen äußerst großflächigen Dauerluftfilter mit hoher Schmutzaufnahmekapazität für lange Reinigungsintervalle. Der Dauerluftfilter ist in bestimmten Zeitperioden (z.B. halbjährig, abhängig vom Verschmutzungsgrad) einer Zustandsprüfung zu unterziehen und zu reinigen. Ein verschmutzter Filter bewirkt einen erheblichen Leistungsabfall oder kann zur Geräteüberhitzung und somit zum Ausfall führen. Der Luftfilter kann mit warmen Wasser bzw. in der Spülmaschine bei 60 Grad gereinigt werden. Anschließend ausreichend trocknen lassen. Bei Beschädigung ist der Dauerluftfilter durch einen neuen Filter zu ersetzen.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Sanitäranlagen



Sanitäranlagen

Der Warmwasserzähler befindet sich bei Ihnen im Bad, unter dem Waschtisch. Er ermöglicht eine individuelle Warmwasserzählung pro Wohnung. Über Ventile im Bereich des Wasserzählers können Kalt- und Warmwasser jederzeit abgestellt werden.

Armaturen | Emaille *laufende Instandhaltung*

Bei dem Strahlregler der Armatur handelt sich um ein Bauteil, das verkalken kann. Wir empfehlen Ihnen daher, den Strahlregler zweimal pro Jahr zu demontieren, in Weißem Essig einzulegen und im Anschluss mit lauwarmen Wasser abzuspülen.

Da Emaille nicht sehr kratzbeständig ist, sollten Sie beim Reinigen darauf achten, dass die empfindliche Oberfläche intakt bleibt. Nutzen Sie folgende Mittel nicht zur Beseitigung von Kalk und fest anhaftenden Schmutz: Stahlbürsten, Stahlschwämme, scharfe Säuren, Bleichmittel, Putzmittel mit scheuernden Zusätzen.

Bereits zerkratzte Flächen lassen sich zwar reparieren und überstreichen, doch besser ist es, diese Maßnahme von Anfang an zu vermeiden. Denn die überarbeitete Oberfläche ist in der Regel noch empfindlicher als die eigentliche Emaille.

Wir empfehlen Ihnen, Ihre Armaturen und Emailleobjekte mit einem geeigneten Reinigungsmittel und einem Schwamm zu säubern.

Mit etwas Zitronensaft können Sie das Waschbecken sowie die Armaturen noch etwas nachbehandeln. Das sorgt für zusätzlichen Glanz und entfernt Wasserflecken.

Elastische Fuge *laufende Instandhaltung*

Elastische Fugen müssen regelmäßig gereinigt werden. Dennoch lässt es sich nicht vermeiden, dass sie im Laufe der Zeit altern, dies stellt keinen Mangel dar.

Um das Eindringen von Wasser zu verhindern, müssen die Fugen in den Feuchträumen regelmäßig kontrolliert und in einwandfreiem Zustand gehalten werden.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Sanitäranlagen

Bitte werfen Sie nichts, was die Abflussrohre verstopfen könnte, in Waschbecken, Badewanne, Dusche, Spüle oder WC.

Wir empfehlen Ihnen die Siphons der Wasch- und Spülbecken zweimal pro Jahr zu demontieren und zu reinigen.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Waschmaschine / Trockner



Waschmaschine / Trockner

Anlage

Die Bedienungsanleitung der Waschmaschine und des Trockners befinden sich beim Gerät oder kann auch Online heruntergeladen werden. Ein Exemplar liegt dieser Dokumentation bei.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Küchen

Küchen

Anlage

Die Bedienungsanleitung folgender Geräte sind jeweils in der Wohnung deponiert und auf der Cloud abgelegt

- Backofen
- Kochfeld
- Kühl- / Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- Dunstabzugshaube
- Mülleimer

Bei technischen Problemen während der Garantiezeit wenden Sie sich bitte direkt an die Verwaltung. Wichtig ist jeweils die Gerätenummer für den Garantieanspruch



Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Küchen

Küchen

laufende Instandhaltung

Anlage

In der Anlage befinden sich Pflege- und Bedienungsanleitungen zur Küche.

Granitabdeckung

laufende Instandhaltung

Die Granitabdeckung ist sehr hart, trotzdem können scharfe Küchenwerkzeuge und Utensilien Kratzer verursachen. Daher empfiehlt sich, nicht auf dem Granit direkt zu schneiden. Der poröse Granit reagiert zudem empfindlich auf Säuren. Der Saft von Zitrusfrüchten kann bereits zu Flecken führen.

Da jede Reinigung den Naturstein potenziell belastet, sind Schutzmaßnahmen und ein vorsichtiger Umgang empfehlenswert. Zum Reinigen dürfen nur sanfte und lebensmittelverträgliche Mittel eingesetzt werden.

Fast alle säurehaltigen Reiniger sind für Granit ungeeignet. Vor allem die aggressive Essig- und Zitronensäure greift die Arbeitsplatte aus Granit sofort an. Gegen Kalkflecken können Reinigungsmittel mit Aminosulfonsäure eingesetzt werden, die meist als anionische Tenside ausgezeichnet sind. Die meisten Geschirrspülmittel enthalten diese Tenside, die auch lebensmittelverträglich sind.

Siphons

laufende Instandhaltung

Die Siphons müssen regelmässig gereinigt und zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen unter Wasser gehalten werden.

Elastische Fuge

laufende Instandhaltung

Elastische Fugen müssen regelmäßig gereinigt werden. Dennoch lässt es sich nicht vermeiden, dass sie im Laufe der Zeit altern, dies stellt keinen Mangel dar.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Wände und Decken



Wände und Decken

laufende Instandhaltung

Verschiedene Anstriche, Putz

Die Wände und Decken vertragen nur eine sanfte Reinigung. Farbanstrich ist nicht abwaschbar. Mit feuchtem Schwamm können kleine Verschmutzungen entfernt werden.

Befestigung an den Trennwänden

laufende Instandhaltung

Die Innenwände Ihrer Wohnung bestehen aus Beton, Mauerwerk oder Gipskarton. Die Art der Befestigung muss sich nach Art des Trägers richten.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Innere Schreinerarbeiten I Wohnungseingangstür



Wohnungseingangstür

Die Wohnungseingangstür ist mit einem Dreipunktschliesssystem ausgerüstet. Sobald der Schlüssel gedreht wird, rasten drei Schliesspunkte ein. Wenn Sie bei der zweiten Schliessumdrehung einen Druckpunkt spüren, ist dies normal und charakteristisch für Dreipunktschliesssysteme.

laufende Instandhaltung

Zur Reinigung verwenden Sie stets ein nebelfeuchtes, nicht scheuerndes Tuch.

Verwenden Sie milde Haushaltsreiniger, ohne scheuernde Bestandteile.

Von der Verwendung von Pflegemitteln wie Wachs oder von Poliermitteln raten wir ab.

Schmieren Sie die beweglichen Teile regelmäßig ein.

Türen können sich aufgrund der Temperatur- und Luftfeuchtigkeit verstellen, dann wird eine Nachstellung erforderlich, in diesem Fall müssen Sie sich an einen Fachbetrieb wenden.

Beschläge

laufende Instandhaltung

Überprüfen Sie regelmässig die Beschläge auf festen Sitz und ziehen Sie gegebenenfalls die Schrauben nach oder lassen Sie schadhafte Teile austauschen. Jährlich sollten alle Gleitstellen und beweglichen Beschlagsteile mit Beschlagsfett leicht eingefettet werden. Verwenden Sie Reinigungsmittel, die den Korrosionsschutz nicht beeinträchtigen.

Dichtungen

laufende Instandhaltung

Sämtliche Dichtungsprofile müssen mindestens einmal jährlich zur Funktionserhaltung gereinigt und gefettet werden.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Innere Schreinerarbeiten I Innentüren



Innentüren

laufende Instandhaltung

Zur Reinigung verwenden Sie stets ein nebelfeuchtes, nicht scheuerndes Tuch.

Verwenden Sie milde Haushaltsreiniger, ohne scheuernde Bestandteile.

Von der Verwendung von Pflegemitteln wie Wachs oder von Poliermitteln raten wir ab.

Schmieren Sie die beweglichen Teile regelmäßig ein.

Türen können sich aufgrund der Temperatur- und Luftfeuchtigkeit verstellen, dann wird eine Nachstellung erforderlich, in diesem Fall müssen Sie sich an die Verwaltung wenden.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Innere Schreinerarbeiten | Garderoben / Schränke



Garderoben / Schränke *laufende Instandhaltung*

Zur Reinigung verwenden Sie stets ein nebelfeuchtes, nicht scheuerndes Tuch.

Verwenden Sie milde Haushaltsreiniger, ohne scheuernde Bestandteile.

Von der Verwendung von Pflegemitteln wie Wachs oder von Poliermitteln raten wir ab.

Türen können sich bei Gebrauch verstellen und müssen möglicherweise neu eingestellt werden, dies ist keine Garantiefall. Wenden Sie sich in diesem Fall an ihre Verwaltung.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Geflieste Boden- und Wandbeläge



Fliesen

laufende Instandhaltung

Wir empfehlen Ihnen, Ihre Fliesen mit einem geeigneten Reinigungsmittel zu säubern, um Verschmutzungen vorzubeugen. Das Waschwasser sollte alle 15m² gewechselt werden.

Wenn Sie eine keramische Platte anbohren müssen, verwenden Sie geeignete Werkzeuge oder wenden Sie sich an einem Spezialisten, um ein Brechen oder Reißen der Platten zu vermeiden.

Bei Fußbodenheizung darf die Bodenfliese oder Unterlagsboden auf keinen Fall angebohrt werden.

Elastische Fuge

laufende Instandhaltung

Elastische Fugen müssen regelmäßig gereinigt werden. Dennoch lässt es sich nicht vermeiden, dass sie im Laufe der Zeit altern, dies stellt keinen Mangel dar.

Um das Eindringen von Wasser zu verhindern, müssen die Fugen in den Feuchträumen regelmäßig kontrolliert und in einwandfreiem Zustand gehalten werden.

Zementfugen

laufende Instandhaltung

Zementfugen müssen zur Verzögerung des Alterungsprozesses regelmäßig gereinigt werden. Dennoch lässt sich ein Nachdunkeln im Lauf der Zeit nicht verhindern.

Um zu verhindern, dass die Fugen Wasser aufnehmen oder Flecken bekommen, wischen Sie Flüssigkeit auf den Plattenbelägen rasch ab.

Pflege und Instandhaltung der Wohnung

Bodenbeläge aus Holz | Parkett



Parkett *laufende Instandhaltung*

Staub mit dem Besen oder dem Staubsauger entfernen.

Flecken können mit einem nebelfeuchten Tuch entfernt werden. Dem Wasser ist ggf. Neutralreiniger beizufügen.

Zur Erhaltung des Parketts ist darauf zu achten, dass die Raumtemperatur konstant bei 18 bis 22 Grad liegt.

Bei trockenen Witterungsverhältnissen im Winter empfiehlt sich der Einsatz von Luftbefeuchtern.

Um Kratzer zu vermeiden, bringen Sie Filz pads unter den Tisch- und Stuhlbeinen an.

Legen Sie einen Fußabtreter in den Eingangsbereich der Wohnung.

Parkettfußböden dürfen nicht eingeweicht werden.

Verwenden Sie keinen Dampfreiniger.

Erkundigen Sie sich bei Ihrem Händler nach der Verträglichkeit Ihres Pflegemittels in Bezug auf Parkettböden. Verwenden Sie keine ammoniakhaltigen Pflegemittel.

Das Parkett darf auf keinen Fall mit Stahlwolle oder anderen rauen Materialien abgekratzt oder abgerieben werden.

Vorsicht beim Umsetzen schwerer Gegenstände, die Kratzer verursachen können.

Um die Fußbodenheizung nicht zu beschädigen, darf der Boden auf keinen Fall angebohrt werden, es ist untersagt Türstopper auf den Boden zu bohren.

Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen ist und bleibt Parkett ein lebendiges Naturprodukt. Der Parkettboden wird sich daher je nach Jahreszeit verschieben, wobei der Abstand zw. den Dielen variieren kann.

Regelmäßiges Polieren bedeutet gute Pflege und verlangsamt die Alterung. Dennoch müssen Sie sich in Bezug auf das Poliermittel und die Anwendungsweise von einer Fachperson beraten lassen.

Pflege und Instandhaltung der Wohnungen

Balkone / Terrassen | Keramische Platten



Keramische Platten Aussenbereich

laufende Instandhaltung

Verwenden Sie für die Reinigung der Keramischen Platten Aussenbereich möglichst keine Reinigungsmittel. Abwasser gelangt via Bodenablauf in Versickerungsanlage. Starke Verschmutzungen können mit Bürste entfernt werden.

Die Keramischen Platten sind auf Stelzlager montiert. Platten können notfalls einzeln abgehoben werden.

Es dürfen keine Teppiche, etc. auf die Platten verlegt werden. Die Fugen dienen der Entwässerung der Balkonflächen.

Information zu Gemeinschaftsbereiche

Keller I Kellerabteil



Kellerabteil

In Kellerräumen entstehen sehr oft Probleme mit hoher Feuchtigkeit. Dies hat vielfach zur Folge, dass ein modriger Geruch entsteht und organische Materialien, wie Textilien, Leder, Papier etc., zu schimmeln beginnen.

Ihre Kellerräume sind unbeheizte Räume, die Aussenwände bestehen aus Beton und weisen keine Wärmedämmung auf. Das Klima in Kellerräumen wird daher zu einem wesentlichen Teil durch das Aussenklima beeinflusst, welches fast immer eine Luftfeuchtigkeit von mehr als 50% aufweist. Dieses liegt während der Winterperiode im Mittel bei +2°C mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von ca. 80%. In einem Kellerraum pendelt sich dabei eine Innentemperatur von ca. 10°-18°C ein. Je niedriger die Raumtemperatur im Keller liegt, desto höher ist die Luftfeuchtigkeit.

Im Sommer ist ein Aussenklima im Durchschnitt von 20°C / 70% reale Luftfeuchtigkeit zu erwarten. Die Aussentemperatur kann aber auch auf 35°C steigen. Die Aussenluft von beispielweise 30°C besitzt eine Luftfeuchtigkeit von 60% und einen Feuchtegehalt von ca. 18 Gramm Wasser pro m³ Luft. Wenn sich diese Luft abkühlt, z.B. durch niedrige Temperaturen in einem Kellerraum, wird bereits bei 21°C der Taupunkt erreicht und die Feuchtigkeit wird als Kondensat ausgeschieden. Besonders ein schneller Temperaturanstieg im Frühsommer oder eine Hitzeperiode im Hochsommer sind eher kritisch. Es ist daher empfehlenswert, die Kellerfenster bei hohen Aussentemperaturen geschlossen zu halten.

Dieser Effekt wird hier bei einem Neubau, in den ersten Jahren nach Fertigstellung, noch verstärkt, da die Raumluft durch die Restfeuchtigkeit in den Bauteilen zusätzlich befeuchtet wird.

An der Betonkonstruktion entsteht durch Oberflächenkondensat oder hohe Luftfeuchtigkeit kein Schaden. Anders sieht es für bestimmte Materialien aus, die oft in den Mieterkellern gelagert werden.

Bauphysikalisch ist die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Stoffen, wie Textilien, Leder, Papier oder Holzwerkstoffen, in unbeheizten Kellerräumen problematisch. Diese Materialien sind nicht steril und daher nicht «Opfer», sondern vielmehr Verursacher von Schimmelbildung. Wenn über längere Zeit eine Luftfeuchtigkeit von 80% vorliegt, ist hier

Information zu Gemeinschaftsbereiche

Keller | Kellerabteil

ein idealer Nährboden für Schimmel gegeben. Auch Holzschränke bieten dabei keinen Feuchteschutz. Daher wird grundsätzlich von einer Einlagerung solcher Gegenstände abgeraten.

Wenn feuchtigkeitsempfindliche Stoffe in unbeheizten Räumen gelagert werden sollen, müssen sie luftdicht abgeschlossen werden. Kleidungsstücke sollten z.B. einzeln in Vakuumbuteln verpackt sein. Eine regelmässige Kontrolle ist empfehlenswert. Bitte beachten Sie, dass auch Bilder, Fotos oder Akten einem hohen Schimmelrisiko ausgesetzt sind und ein Komplettverlust droht.

Information zu Gemeinschaftsbereiche

Flachdächer

Flachdächer

Alle Flachdächer sind für Mieter nicht zugänglich, sondern dienen ausschließlich zum Zweck der technischen Instandhaltung
begehbar (Zutrittsverbot)



Information zu Gemeinschaftsbereiche

Lift



Lift

Die Angaben zur Höchstlast des Aufzuges Ihres Gebäudes finden Sie im Inneren der Liftkabine. Um den ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten und jegliche Gefahr zu vermeiden, ist darauf zu achten, dass diese Last nicht überschritten wird.

Der Lift darf im Brandfall nicht benutzt werden.

Information zu Gemeinschaftsbereiche

Briefkastenanlage / Klingelanlage



Briefkastenanlage / Klingelanlage

Die Briefkastenanlage / Klingelanlage befindet sich im Erdgeschoss vor der Hauseingangstür. Zudem befindet sich neben Ihrer Wohnungseingangstür noch eine zusätzliche Klingel für Ihre Wohnung.

Funktion der Gegensprechanlage ist sep. beschrieben

Information zu Gemeinschaftsbereiche

Einstellhalle / Handsender

Pro Parkplatz wird ein Handsender für das Einstellhallentor zur Verfügung gestellt.

Mit dem Handsender kann das Tor geöffnet werden.

Im Bereich der Einfahrt ist zudem ein Schlüsselschalter angeordnet zum Öffnen vom Tor.

Zusätzliche Handsender können via Verwaltung bestellt werden.